

## Offre de financement d'un Service Intégré d'Aide à la Rénovation Énergétique (SIARE)

### Optimisation des aides et primes à la rénovation, propositions de pistes

Version du 12 septembre 2023

**Objectif** : proposer un modèle de financement intégré et spécifique au SIARE de niveau 3

**Inspiration** : Les sociétés de tiers-financement françaises<sup>1</sup> proposent notamment des plans de financement qui intègrent une série d'éléments, citons :

- Des primes qui sont préfinancées
- Des économies d'énergie estimées après travaux qui deviennent une ressource pour les ménages
- Des emprunts possibles pour le reste à charge
  - Sous forme d'éco PTZ (du service public français) – max 50.000€ sur 20 ans
  - Sous forme de crédit à long terme directement auprès de la STF (25 ans maximum actuellement, à allonger). 0,5% chez Facirenov, 3% chez Pass Réno. Ce capital est mis à disposition de la STF par la BEI (à bas coût).

**Propositions** : Le fonctionnement des sociétés de tiers-financement françaises, ainsi que des propositions d'adaptations supplémentaires permettent d'élaborer une offre de financement qui reprend une série d'éléments complémentaires au bénéfice du candidat rénovateur qui passerait par un SIARE de niveau 3.

Les pistes de réflexions à CT sont :

#### **1. Le préfinancement des primes (déduction de la prime du montant de l'investissement) :**

- Le préfinancement des primes est une approche indispensable pour donner un vrai incitant financier aux travaux de rénovation énergétiques. Dans le schéma actuel, le candidat rénovateur obtient un financement sur base d'un montant calculé hors prime, et le rembourse périodiquement. Les primes ne sont obtenues que bien après le début des travaux (un délai de 12 mois minimum est régulièrement cité). Dans certains cas (cas du prêt social), l'obtention de la prime permet de diminuer la durée de remboursement initialement fixée, sans diminution de la mensualité. Dans le cas d'un financement classique, la prime n'a pas d'incidence sur le financement et est donc obtenue à posteriori, ce qui ne représente donc pas un réel levier à l'investissement au T0, ou une capacité d'investissement supplémentaire vu

---

<sup>1</sup> « Recommandations pour la conception et l'implémentation de services intégrés d'accompagnement à la rénovation énergétique en Wallonie », p.55, J. Pontif, Q. Jossen, H. De Robiano, G. Bastin, J. Dumoulin, mai 2023

le découplage entre le moment de la réalisation des travaux et l'obtention de la prime.

- Proposition : Il s'agit de doter le SIARE d'un fonds (type revolving) permettant de préfinancer le montant des primes au bénéfice du candidat rénovateur. Une intervention de la BEI pourrait permettre la mise en place de ce fonds. Le préfinancement des primes permettra soit de diminuer l'investissement initial et le rendre plus accessible (le financement initial représente un obstacle conséquent notamment pour les ménages à faible revenu), soit d'augmenter la capacité d'investissement du candidat rénovateur et d'envisager un volume de travaux supplémentaires pour un montant définit.

## 2. Une accélération et des conditions préférentielles pour l'octroi des prêts à taux zéro (SWCS, FLW) :

- Les délais de traitement des prêts à taux zéro restent relativement longs, et génèrent une série d'inconvénient. Les travaux ne sont pas réalisés rapidement (donc le gain effectif sur facture est également repoussé), et le candidat rénovateur s'expose à un risque de révision à la hausse des prix indiqués dans les devis. De plus, les prêts à taux zéro sont limités à maximum 60.000 €, ce qui ne couvre pas l'essentiel des rénovations profondes, ce problème est amplifié par l'augmentation récente des prix des travaux de rénovation (intégrant les matériaux et l'indexation des salaires).
- Proposition : Les candidats rénovateurs qui passent par un SIARE **pourraient bénéficier d'un traitement accéléré des dossiers de financement par une automatisation, et une uniformisation des étapes du processus des demandes de financement (dont une partie des étapes prises en charge par le SIARE)**. D'autre part, les candidats rénovateurs bénéficieront d'un avantage financier direct avec l'accès à un montant maximum empruntable (actuellement de 60.000 €) revu à la hausse (**ex : seuil maximum de 80.000 €**).

## 3. Le prolongement des durées de remboursement des crédits pour travaux économiseurs d'énergie :

- Les travaux économiseurs d'énergie sont généralement financés par des prêts à tempérament classiques. Les durées maximales de remboursement de ces prêts sont balisées par la réglementation financière.
- Proposition : Proposer des durées de remboursement plus longues pour les prêts économiseurs d'énergie, lorsque le candidat rénovateur passe par un SIARE. La proposition déjà étudiée par FEBELFIN est la suivante et pourrait être prise comme inspiration :

Montant emprunté	Durée maximale actuelle	Nouvelle durée maximale
500 à 2 500 euros	24 mois	24 mois
2 501 à 3 700 euros	30 mois	30 mois
3 701 à 5 600 euros	36 mois	<b>60</b> mois
5 601 à 7 500 euros	42 mois	<b>60</b> mois
7 501 à 10 000 euros	48 mois	<b>60</b> mois
10 001 à 15 000 euros	60 mois	60 mois
15 001 à 20 000 euros	84 mois	84 mois
20 001 à 37 000 euros	120 mois	120 mois
> 37 000 euros	240 mois	240 mois

#### 4. La gestion des primes par le SIARE et l’octroi d’une surprime suite au passage par un SIARE :

- Le temps de traitement des demandes de primes est extrêmement long (cf. point 1 ci-dessus) et nécessite la mise en place de solutions afin de désengorger les files d’attente dans le traitement des dossiers de l’administration wallonne. De plus, le passage par un SIARE pourrait être stimulé en proposant un complément à la prime de base.
- Proposition : D’une part le SIARE pourrait prendre en charge le traitement complet des demandes de primes avec sa gestion propre (au même titre que la SWCS), en vue d’optimiser leur gestion et les traiter de manière intégrée (notamment en lien avec le préfinancement cf. point 1). D’autre part, les garanties de suivi, d’accompagnement, de gestion et de qualités proposées par le SIARE pourraient justifier la mise en place d’une surprime (ex : surprime de 25% par rapport à la prime de base, équivalente à la surprime biosourcé) pour inciter le candidat rénovateur à passer par un SIARE pour la réalisation de ses travaux.

#### 5. Cofinancement à taux préférentiel de la partie non couverte par le prêt à taux zéro :

- Le prêt à taux zéro prévoit un montant maximum empruntable (cf pt. 2 ci-dessus), cependant les besoins financiers nécessaires pour une rénovation profonde dépasseront généralement ce plafond. Il s’agira de trouver des possibilités de financement nouvelles pour la partie non couverte par les prêts à taux zéro afin de couvrir l’ensemble du besoin de financement.
- Proposition : Au même titre que le modèle de préfinancement des primes, il s’agira de doter le SIARE d’un fonds (type revolving) permettant de financer la partie des travaux non couverte par le prêt à taux zéro, à un taux préférentiel (par exemple taux du marché – 2%) afin d’offrir des conditions de financement compétitives et accessibles au plus grand nombre, notamment pour soutenir les projets de rénovation profondes.



## 6. Développer des avantages commerciaux :

- Proposition : Des avantages supplémentaires tels que la gratuité de l'audit, en cas de passage par un SIARE, peuvent être envisagés.

Les pistes de réflexions à M-L T sont :

## 7. Expérimenter une approche performancielle (en lien avec le kWh économisé) :

- La mise en place d'une approche performancielle doit permettre d'ouvrir une multitude de possibilités nouvelles en lien avec le financement des travaux. Une approche performancielle doit permettre de valoriser les gains énergétiques (les kWh économisés) dans des modèles nouveaux.
- Propositions : Un SIARE doit pouvoir générer à terme un volume de travaux conséquent, ainsi qu'un volume de données exploitables indispensable à la mise en place de nouveaux modèles. Une approche performancielle impliquera d'intégrer des acteurs (type ESCO) qui auront pour mission de garantir une performance énergétique après travaux (type contrats CPE). Afin d'y parvenir il s'agira de mettre en place une série d'outils de monitoring et de calculs (notamment intégrant des protocoles type IPMVP). Une approche basée sur du volume permettrait d'amortir/faciliter la mise en place d'outils de mesure, et de centraliser l'information au sein du SIARE. Cette garantie de la performance et les outils de mesure sont de nature à baliser le risque, et inciter, les investisseurs potentiels en vue de développer des modèles de tiers financement.

## 8. Tester d'autres mécanismes de financement innovants :

- L'offre de financement reste globalement très classique en ce qui concerne les travaux de rénovation (prêt à tempérament, crédit hypothécaire...). La mise en place d'un SIARE est une opportunité pour tester des approches innovantes. De plus, la mise en place d'un SIARE ne permettra de proposer une approche efficace que si elle est associée à des mécanismes de financement nouveaux au bénéfice des ménages, dont les ménages les plus précarisés.
- Propositions : plusieurs mécanismes de financement sont régulièrement cités car ils permettent d'allonger les durées de remboursements et/ou diminuer les mensualités par une approche innovante. Parmi ceux-ci, nous citerons notamment les "prêts bullet rénovation" balisés (proposant e.a. combinaison de garanties publiques, montant empruntable plafonné, et remboursement total ou partiel du capital lié à la revente du bien), ou encore les prêts à la pierre offrant une possibilité d'allonger la durée de remboursement des prêts en liant le



remboursement à une facture énergétique (ou une taxe annuelle telle que le précompte immobilier). L'approche des travaux de rénovation par train de travaux (regroupement des projets) doit également permettre de proposer des formules de financement innovantes en mutualisant les risques (approche copropriété fictive) et en diminuant les coûts du financement.

#### 9. Autres pistes :

- Développer des avantages commerciaux supplémentaires :
  - Lorsque le SIARE sera en mesure de développer un volume de travaux conséquent, des économies d'échelles et des négociations commerciales seront largement envisageables avec les partenaires du projet tels que : fournisseurs de matériaux, fournisseurs de matériel, réductions conséquentes ou gratuité de certains systèmes (ex : boiler thermodynamique)
- Mettre en place d'une communauté d'énergie citoyenne propre au SIARE
  - La dynamique d'une approche SIARE peut être utilisée pour mettre en place une communauté d'énergie en vue de développer une approche optimisée des réseaux

#### Contacts

Salim Chamcham  
Conseiller Senior Economie et Gestion d'Enterprise  
[salim.chamcham@embuild.be](mailto:salim.chamcham@embuild.be)  
+32 2 545 56 47

Julien Aniset  
Conseiller Energie  
[julien.aniset@embuild.be](mailto:julien.aniset@embuild.be)  
+32 2 545 59 64

*Les publications de RENO+ ont été établies sur base des informations disponibles au moment de l'élaboration des documents et synthétisent les analyses et réflexions entre mai 2022 et décembre 2023.*